Terverifikasi AIREX

Contoh demonstrasi

Status verifikasi ditampilkan untuk contoh properti. Kekurangan dokumentasi dijelaskan dalam laporan.

Villa Andaman Example

Contoh properti · Bang Tao, Phuket, Thailand

ID laporan: phuket-example-villa-andaman-full · Tanggal: 2026-10-12

AIREX SCORE

43

/ 100

Risiko dokumentasi sedang

Kesiapan dokumentasi yang dihitung: 43/100. Perhitungan sementara: keberlakuan belum sepenuhnya ditetapkan. Contoh dihitung dari status demonstrasi; tidak ada dokumen atau verifikasi properti nyata. Nilai sebelumnya 65/100 adalah ilustrasi manual tanpa perhitungan dokumen. Nilai itu diganti dengan hasil yang dapat dihitung ulang menurut metode di bawah.

Konsep · setelah pembangunan selesai



Visualisasi AI untuk properti yang selesai. Bukan kondisi terkini.

Ringkasan

Vila contoh tiga kamar sedang penyelesaian akhir. Verifikasi hak, pemilik dan Aor.1 bersifat demonstrasi. Register, akses, lingkungan dan sewa perlu klarifikasi; dokumen operasi wisata belum ada. Konsep di halaman pertama, kondisi terkini dan riwayat foto di akhir.

Informasi properti

Properti
Villa Andaman Example · contoh properti

Lokasi
Bang Tao · Phuket · tanpa alamat atau nomor bidang nyata

Harga ilustratif
THB 24.000.000 · harga contoh

Luas / kamar tidur
Bangunan 240 m² · tanah 400 m² · 3 kamar

Model transaksi
Rancangan sewa 30 tahun · belum didaftarkan

Tahap dan penggunaan
Penyelesaian akhir · rencana sewa wisata

DEMO · CONTOH PROPERTI

01 Cara menghitung skor

AIREX documentary readiness v1 · 2026-10-12. Perhitungan sementara: keberlakuan belum sepenuhnya ditetapkan.

Nilai sebelumnya 65/100 adalah ilustrasi manual tanpa perhitungan dokumen. Nilai itu diganti dengan hasil yang dapat dihitung ulang menurut metode di bawah.

Diperoleh 40,5 dari 95 poin berbobot: 40,5 / 95 × 100 = 42,63; skor dibulatkan: 43/100.

Rumus: jumlah (bobot × faktor status) / jumlah bobot yang berlaku dan belum dikecualikan × 100. Hanya skor akhir dibulatkan; angka rincian dapat ditampilkan dengan dua desimal. Poin yang belum diperoleh menunjukkan kekurangan bukti, bukan probabilitas pelanggaran hukum.

Faktor: terverifikasi AIREX — 1; salinan diterima, verifikasi belum selesai — 0,5; perlu klarifikasi / draf / permohonan — 0,25; belum diserahkan atau kedaluwarsa — 0. Poin parsial menunjukkan adanya bahan, bukan izin yang sah.

Bobot adalah prioritas editorial internal AIREX, bukan denda berdasarkan hukum atau probabilitas statistik. Daftar dasar lengkap setiap negara berjumlah 100 unit bobot; pengecualian beralasan mengubah penyebut dan hasil disesuaikan ke skala 100.

Tidak berlaku mengeluarkan bobot dari pembilang dan penyebut hanya jika status, keberlakuan dan alasan tercatat sesuai. Persyaratan bersyarat dan belum ditentukan tetap berbobot sementara: ketidakpastian bukan pelanggaran terbukti. Izin tidak boleh dikecualikan hanya karena sedang diproses.

Skor mencakup bukti untuk transaksi dan operasi/penyewaan yang direncanakan. Pada tahap konstruksi, dokumen yang diwajibkan sebelum pembukaan mungkin belum jatuh tempo, tetapi kesiapan operasi belum terkonfirmasi. Hambatan hukum dinilai terpisah: satu masalah kritis dapat menghalangi transaksi atau pembukaan pada skor berapa pun.

Verifikasi mencakup lingkup yang dicatat; bukan persetujuan pemerintah atau jaminan hak, keselamatan maupun hasil investasi. Tidak adanya berkas di AIREX tidak membuktikan pemilik tidak memiliki dokumen.

Contoh dihitung dari status demonstrasi; tidak ada dokumen atau verifikasi properti nyata.

02 Apa yang dapat menghambat transaksi, penggunaan atau sewa

Batasan hukum dinilai terpisah dari skor keseluruhan. Ini adalah syarat keputusan, bukan temuan pelanggaran. Status terkini mengacu pada nomor daftar utama.

Kepemilikan dan pendaftaran hak

Syarat belum sepenuhnya terkonfirmasi

Sebelum memutuskan, selesaikan butir 02, 03, 12, 16.
Pertanyaan penentu: siapa berhak mengalihkan aset, hak yang diterima pembeli, beban yang tetap berlaku dan kemungkinan pendaftaran. Verifikasi hak saja tidak menyelesaikan sewa, akses atau kelayakan pembeli asing.
Status butir: 01 — Terverifikasi AIREX; 02 — Perlu klarifikasi; 03 — Perlu klarifikasi; 06 — Terverifikasi AIREX; 12 — Perlu klarifikasi; 13 — Tidak berlaku — alasan dicatat; 14 — Tidak berlaku — alasan dicatat; 15 — Tidak berlaku — alasan dicatat; 16 — Draf perjanjian

Penyelesaian dan penggunaan sah

Syarat belum sepenuhnya terkonfirmasi

Sebelum memutuskan, selesaikan butir 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11, 18.
Pertanyaan penentu: apakah bangunan sesuai denah dan fungsi yang diizinkan serta memenuhi syarat lingkungan dan keselamatan yang berlaku? Dokumen tahap penyelesaian adalah tonggak berikutnya, tetapi syarat wajib harus dipenuhi sebelum penggunaan terkait.
Status butir: 03 — Perlu klarifikasi; 04 — Perlu klarifikasi; 05 — Perlu klarifikasi; 07 — Terverifikasi AIREX; 08 — Diterima · menunggu verifikasi AIREX; 09 — Belum diserahkan; 10 — Keberlakuan belum ditentukan; 11 — Informasi belum tersedia; 18 — Perlu klarifikasi

Penyewaan dan operasi wisata

Syarat belum sepenuhnya terkonfirmasi

Sebelum memutuskan, selesaikan butir 04, 09, 16, 17, 18.
Untuk menyewakan, periksa sekaligus hak menyewa-subsewakan, fungsi bangunan dan aturan kompleks. Untuk masa inap singkat, periksa juga izin hotel atau pengecualian terdokumentasi yang berlaku. Skor tidak menggantikan syarat ini.
Status butir: 04 — Perlu klarifikasi; 09 — Belum diserahkan; 15 — Tidak berlaku — alasan dicatat; 16 — Draf perjanjian; 17 — Informasi belum tersedia; 18 — Perlu klarifikasi

03 Kesimpulan tinjauan

Paket contoh tersusun sebagian. Verifikasi dokumen tertentu tidak menyelesaikan akses, sewa, lingkungan atau operasi. Dapatkan bukti kurang dan catat keputusan setiap syarat bersyarat.

04 Dokumen verifikasi · 18 butir

Nomor sama dengan laporan awal. 01, 06 dan 07 menunjukkan verifikasi contoh; 09, 11 dan 17 tanpa informasi. Status hanya untuk contoh, bukan bukti izin nyata. “Belum ada informasi” berarti bukti belum lengkap, bukan izin terbukti tidak ada. Konsekuensi bergantung pada keberlakuan dan fakta yang dikonfirmasi. “Tidak berlaku” memerlukan alasan tercatat; ketiadaan dokumen itu bukan pelanggaran. Bila belum jelas, tentukan kewajiban dahulu. Tautan mendukung persyaratan, bukan kepemilikan dokumen objek.

01. DOL · Title · Hak tanah dan data bidang

Terverifikasi AIREX

Dalam contoh AIREX memverifikasi salinan Chanote, mencocokkan pemegang, hak dan bidang 400 m². Tidak ada nomor hak nyata. Beban terkini dan sewa dibahas pada butir 02 dan 16.

Bobot 14; faktor 1; diperoleh 14 dari 14; belum diperoleh 0. Verifikasi butir ini menambah 0 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bobot penuh diberikan dalam lingkup verifikasi yang tercatat.

Konsekuensi yang mungkin: Hak yang tidak sah, penjual tanpa hak atau ketidaksesuaian register dapat menghambat pendaftaran hak yang ditawarkan. Salinan yang belum tersedia berarti belum terkonfirmasi, bukan hak tidak ada.
Tindakan: Sebelum membayar, cocokkan seluruh halaman hak, pemilik, batas dan objek transaksi dengan catatan Kantor Pertanahan terkini.

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL LandsMaps government dataset; expressly not legal evidence
https://data.go.th/dataset/mapland-parcel

02. DOL · Registry · Beban, hipotek dan hak terdaftar

Perlu klarifikasi

Halaman belakang hak tersedia, tetapi pemeriksaan Kantor Pertanahan terkini belum ada. Salinan lama tanpa catatan tidak membuktikan ketiadaan hipotek saat ini. Minta data terbaru dan persetujuan terkait.

Bobot 6; faktor 0,25; diperoleh 1,5 dari 6; belum diperoleh 4,5. Verifikasi butir ini menambah 4,74 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Konsekuensi yang mungkin: Hipotek, sita atau hak pihak ketiga yang terkonfirmasi dapat membatasi pengalihan atau penggunaan dan menimbulkan eksekusi. Hipotek sendiri tidak membuat transaksi mustahil; pelunasan dan tata cara pendaftaran perlu dipastikan.
Tindakan: Minta pemeriksaan register terbaru serta dokumen beban; sepakati pelepasan, persetujuan dan urutan pembayaran sebelum transaksi selesai.

DOL mortgage registration guidance
https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/%E0%B8%88%E0%B8%B3%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%87.pdf

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

03. Access / Easement · Akses sah, batas dan hak lintas

Perlu klarifikasi

Denah menunjukkan jalan akses pribadi bersama. Hak lintas terdaftar dan syarat perawatan belum tersedia. Pastikan pemilik, akses sah dan pembagian biaya.

Bobot 6; faktor 0,25; diperoleh 1,5 dari 6; belum diperoleh 4,5. Verifikasi butir ini menambah 4,74 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Konsekuensi yang mungkin: Tanpa akses yang sah, jalan masuk pemilik, tamu dan layanan dapat disengketakan atau dibatasi. Jalan yang terlihat dan digunakan tetangga belum membuktikan hak akses bidang ini.
Tindakan: Periksa status jalan umum atau hak lintas/dasar hukum lain, rute dan perawatan; lakukan survei jika batas berbeda.

DOL court decisions on land rights, including easements
https://www.dol.go.th/legal/Documents/Dekatidin_No_1.pdf

DOL LandsMaps government dataset; expressly not legal evidence
https://data.go.th/dataset/mapland-parcel

04. DPT · Land use · Zonasi dan penggunaan tanah

Perlu klarifikasi

Cuplikan peta zonasi Bang Tao tersedia. Bidang tepat dan sewa wisata belum dicocokkan dengan rencana berlaku. Minta pemeriksaan tertulis penggunaan tanah atau konfirmasi otoritas.

Bobot 6; faktor 0,25; diperoleh 1,5 dari 6; belum diperoleh 4,5. Verifikasi butir ini menambah 4,74 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Konsekuensi yang mungkin: Jika penggunaan bertentangan dengan zonasi, pembangunan, perubahan fungsi atau operasi wisata dapat tidak disetujui. Zona hunian tidak otomatis membolehkan semua model sewa.
Tindakan: Minta pemeriksaan DPT/otoritas lokal untuk bidang dan fungsi tepat; catat batasan serta dasar penggunaannya.

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

05. Phuket · Protected area · Pembatasan lingkungan dan pesisir Phuket

Perlu klarifikasi

Kuesioner menandai penyaringan zona perlindungan Phuket. Medan, sempadan pantai dan batas lindung belum dikonfirmasi. Jangan terapkan satu batas tinggi atau pengecualian untuk seluruh pulau.

Bobot 4; faktor 0,25; diperoleh 1 dari 4; belum diperoleh 3. Verifikasi butir ini menambah 3,16 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Pelanggaran batasan pantai, hutan, tinggi atau medan yang berlaku dapat memerlukan perubahan desain atau menghalangi persetujuan. Zona ditentukan per bidang, bukan dari nama kawasan.
Tindakan: Cocokkan koordinat, elevasi, kemiringan dan garis pantai dengan peta serta aturan Phuket terkini; minta konfirmasi otoritas untuk parameter yang dipersoalkan.

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

06. DBD · Entity · Identitas pemilik dan kewenangan

Terverifikasi AIREX

AIREX mencocokkan data DBD pemilik perusahaan dan kewenangan penandatangan dalam paket contoh. Tidak digunakan perusahaan atau nomor nyata. Ini bukan bukti izin hotel atau kekuatan keuangan.

Bobot 3; faktor 1; diperoleh 3 dari 3; belum diperoleh 0. Verifikasi butir ini menambah 0 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bobot penuh diberikan dalam lingkup verifikasi yang tercatat.

Konsekuensi yang mungkin: Ketiadaan wewenang penandatangan dapat membuat transaksi digugat. Pendaftaran perusahaan tidak membuktikan hak menjual aset, solvabilitas atau izin operasi; pemegang saham nominee bukan dasar perolehan yang sah.
Tindakan: Cocokkan data DBD, hak atas aset, keputusan dan kuasa terkini; untuk transaksi saham, tinjau kewajiban dan legalitas struktur kepemilikan.

DBD DataWarehouse+
https://datawarehouse2.dbd.go.th/

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DBD · nominee arrangements and lawful business
https://www.dbd.go.th/news/37730092569

DEMO · CONTOH

07. Aor.1 / S.39 bis · Izin pembangunan Aor.1 / S.39 bis

Terverifikasi AIREX

Dalam contoh AIREX memverifikasi salinan Aor.1 dan denah vila hunian 240 m². Nomor izin, penerbit dan tanggal nyata tidak ditiru. Izin hunian tidak membuktikan izin wisata; perubahan ditinjau terpisah.

Bobot 10; faktor 1; diperoleh 10 dari 10; belum diperoleh 0. Verifikasi butir ini menambah 0 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bobot penuh diberikan dalam lingkup verifikasi yang tercatat.

Konsekuensi yang mungkin: Jika izin wajib atau prosedur sah pasal 39 bis tidak dipenuhi, pekerjaan dapat dihentikan; pelanggaran dapat memerlukan perbaikan dan, dalam kasus yang diatur hukum, pembongkaran. Permohonan bukan izin.
Tindakan: Periksa Aor.1 terbit atau paket prosedur pemberitahuan lengkap, masa berlaku, pemegang, fungsi dan bidang; cocokkan dengan pekerjaan serta perpanjangan.

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Official building-permit extension procedure
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-4b36-4e1b-990c-69fcee7dfa30/view

Building Control Act · permission, use and enforcement
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

08. Approved plans · Gambar disetujui dan pengawasan

Diterima · menunggu verifikasi AIREX

Denah mencakup tiga kamar, kolam dan bangunan 240 m². Gambar terbangun dan konfirmasi perubahan belum ada. Cocokkan pekerjaan, denah disetujui dan dokumen pengawasan.

Bobot 5; faktor 0,5; diperoleh 2,5 dari 5; belum diperoleh 2,5. Verifikasi butir ini menambah 2,63 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Salinan tersedia; keaslian, kemutakhiran dan kesesuaian properti belum dikonfirmasi.

Konsekuensi yang mungkin: Walaupun ada izin, perbedaan material dari denah disetujui dapat menghambat sertifikasi penyelesaian dan penggunaan sah; perubahan yang disetujui atau perbaikan mungkin diperlukan. Foto bukan pengganti pemeriksaan teknis.
Tindakan: Minta insinyur mencocokkan denah izin dan gambar terbangun dengan ukuran lapangan; peroleh persetujuan perubahan serta catatan pengawasan sebelum serah terima.

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Building Control Act B.E.2522 via official Bangkok government legal service
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

09. Aor.6 / Aor.5 · Sertifikat penggunaan terkendali Aor.6 / Aor.5

Belum diserahkan

Dokumen penyelesaian dan penggunaan belum ada. Aor.6 tidak otomatis wajib setiap vila: tentukan kategori dan akibat penggunaan wisata dahulu. Peroleh Aor.6 dan/atau Aor.5 bila berlaku.

Bobot 8; faktor 0; diperoleh 0 dari 8; belum diperoleh 8. Verifikasi butir ini menambah 8,42 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Bila Aor.6 atau izin perubahan fungsi Aor.5 diwajibkan, ketiadaannya dapat menghalangi penggunaan terkait. Aor.6 tidak wajib untuk setiap vila; pembangunan belum selesai dinilai sesuai tahapnya.
Tindakan: Tentukan kategori bangunan dan fungsi aktual dengan otoritas lokal. Bila berlaku, peroleh sertifikat/izin terbit sebelum penggunaan dimulai.

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Official Building Control Office FAQ: Aor.5 / Aor.6
https://webportal.bangkok.go.th/bco/page/main/6481/FAQ

DEMO · CONTOH PROPERTI

10. EIA / IEE · Penyaringan lingkungan dan EIA / IEE

Keberlakuan belum ditentukan

Kuesioner lingkungan awal tersedia, tetapi EIA/IEE belum ditentukan. Periksa seluruh proyek, penggunaan, skala dan zona Phuket. Luas satu vila 240 m² saja tidak membuktikan pengecualian. Penetapan dan syarat belum ada.

Bobot 6; faktor 0,25; diperoleh 1,5 dari 6; belum diperoleh 4,5. Verifikasi butir ini menambah 4,74 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Jika EIA/IEE wajib, ketiadaan persetujuan dapat menunda atau menghalangi izin terkait. Hasil pencarian kosong tidak membuktikan persetujuan tidak ada; luas satu vila tidak menentukan kewajiban seluruh proyek.
Tindakan: Nilai seluruh proyek, zona, fungsi dan skala; minta keputusan persetujuan atau alasan ketidakberlakuan terdokumentasi dan cocokkan register ONEP.

ONEP official EIA applicability FAQ
https://www.onep.go.th/faq/

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

ONEP · Phuket environmental protection notification, 2024
https://www.onep.go.th/wp-content/uploads/2024/12/2567-12-13-p7-mnre-announcement.pdf

DEMO · CO

11. Environmental monitoring · Syarat lingkungan dan pemantauan

Informasi belum tersedia

Syarat lingkungan dan laporan pemantauan belum tersedia. Selesaikan butir 10 dahulu. Jika diwajibkan, peroleh catatan serta periode terkait; kewajiban belum dianggap ditetapkan.

Bobot 3; faktor 0; diperoleh 0 dari 3; belum diperoleh 3. Verifikasi butir ini menambah 3,16 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Jika syarat lingkungan mengikat berlaku, ketidakpatuhan dapat memerlukan perbaikan dan memengaruhi izin terkait. Persetujuan EIA/IEE saja tidak membuktikan kepatuhan; kewajiban pemantauan harus ditentukan dahulu.
Tindakan: Setelah butir 10, minta syarat lengkap, jadwal pelaporan dan bukti pelaksanaan untuk periode yang berlaku.

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

Phuket official IEE/EIA expert committee review and monitoring requirements
https://phuket.mnre.go.th/th/news/detail/229759

ONEP · Phuket IEE/EIA procedure, 2025
https://www.onep.go.th/wp-content/uploads/2025/04/2568-04-17-p12-mnre-announcement.pdf

12. Land allocation · Izin pembagian tanah dan denah kawasan

Perlu klarifikasi

Vila termasuk kelompok bidang, tetapi skema lengkap dan riwayat pemecahan belum dibuka. Periksa Land Allocation Act untuk seluruh proyek. Minta denah, jumlah bidang dan izin bila wajib.

Bobot 3; faktor 0,25; diperoleh 0,75 dari 3; belum diperoleh 2,25. Verifikasi butir ini menambah 2,37 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Jika skema termasuk pembagian tanah untuk penjualan yang diatur, ketiadaan izin wajib menimbulkan risiko kepatuhan penjualan serta ketidakpastian infrastruktur bersama. Tidak semua pemecahan bidang memerlukan izin ini.
Tindakan: Periksa seluruh skema, jumlah bidang dan riwayat pemecahan dengan Kantor Pertanahan; bila berlaku minta izin, rencana disetujui dan kewajiban infrastruktur.

DOL official response explaining 10-plot threshold and three-year aggregation
https://www.dol.go.th/question-answer/Q2603-000184

13. Condominium registration · Pendaftaran kondominium dan hak unit

Tidak berlaku — alasan dicatat

Skenario adalah sewa vila terpisah, bukan kepemilikan unit kondominium terdaftar. Pendaftaran kondominium dan hak unit di luar model ini. Nilai kembali jika produk berubah.

Bobot dasar 2 dikecualikan. Tidak ada poin yang diberikan; penyebut berkurang 2. Skenario adalah sewa vila terpisah, bukan kepemilikan unit kondominium terdaftar. Pendaftaran kondominium dan hak unit di luar model ini. Nilai kembali jika produk berubah.

Persyaratan tidak aktif untuk model yang dicatat: ketiadaan dokumen ini bukan hambatan pada butir ini. Simpan alasan ketidakberlakuan. Nilai ulang jika fungsi, skala, tahap atau transaksi berubah.

Thai government guide to condominium ownership registration
https://thailand.go.th/public/guide-book-detail/010_013

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

14. Foreign quota · Kuota asing dan kelayakan pembeli

Tidak berlaku — alasan dicatat

Kuota asing kondominium tidak berlaku pada sewa vila terpisah atau memberikan hak tanah asing. Hak sah, batasan pembeli dan pendaftaran sewa dibahas pada butir 16.

Bobot dasar 2 dikecualikan. Tidak ada poin yang diberikan; penyebut berkurang 2. Kuota asing kondominium tidak berlaku pada sewa vila terpisah atau memberikan hak tanah asing. Hak sah, batasan pembeli dan pendaftaran sewa dibahas pada butir 16.

Persyaratan tidak aktif untuk model yang dicatat: ketiadaan dokumen ini bukan hambatan pada butir ini. Simpan alasan ketidakberlakuan. Nilai ulang jika fungsi, skala, tahap atau transaksi berubah.

Thai government explanation of 49 percent condominium area quota
https://thailand.go.th/public/issue-focus-detail/010_014?hl=en

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

15. Debt clearance · Bebas utang dan aturan kondominium

Tidak berlaku — alasan dicatat

Surat bebas utang kondominium tidak berlaku bagi skenario vila ini. Ini tidak membuktikan ketiadaan tunggakan pajak, utilitas atau pengelolaan kawasan; minta terpisah.

Bobot dasar 1 dikecualikan. Tidak ada poin yang diberikan; penyebut berkurang 1. Surat bebas utang kondominium tidak berlaku bagi skenario vila ini. Ini tidak membuktikan ketiadaan tunggakan pajak, utilitas atau pengelolaan kawasan; minta terpisah.

Persyaratan tidak aktif untuk model yang dicatat: ketiadaan dokumen ini bukan hambatan pada butir ini. Simpan alasan ketidakberlakuan. Nilai ulang jika fungsi, skala, tahap atau transaksi berubah.

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

16. Transaction / Lease / Eligibility · Dokumen transaksi dan perolehan hak

Draf perjanjian

Rancangan sewa 30 tahun tersedia tetapi belum terdaftar. Periksa pemberi sewa, hak tanah/bangunan, pengalihan, sub-sewa, pembayaran dan pendaftaran. Perpanjangan tidak dijamin; pemegang saham nominee bukan pengganti hak asing yang sah.

Bobot 9; faktor 0,25; diperoleh 2,25 dari 9; belum diperoleh 6,75. Verifikasi butir ini menambah 7,11 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka.

Konsekuensi yang mungkin: Sewa properti lebih dari tiga tahun tanpa pendaftaran wajib dapat ditegakkan hanya sampai tiga tahun. Janji perpanjangan bukan masa yang sudah terdaftar; hak bangunan, sub-sewa dan pengalihan perlu diperiksa terpisah.
Tindakan: Periksa jalur perolehan sah pembeli, daftarkan hak terkait di Kantor Pertanahan dan cocokkan kontrak dengan register; tetapkan sub-sewa yang diizinkan serta ketentuan keluar.

DOL registration guidance, lease/sublease registration
https://www.dol.go.th/media/813280771027636224/2026/01/UzNMD0Gjx4pkw6hd2HyWc5s8.pdf

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL official English guidance on land rights and foreign acquisition
https://www.dol.go.th/train/Documents/ENG_E_BOOK.pdf

DOL · registration of leases exceeding three years
https://www.dol.go.th/cco-bangpakong/press-release/news-1784606883/

17. Hotel / Accommodation · Izin hotel atau pengakuan pengecualian

Informasi belum tersedia

Belum ada izin hotel atau pengakuan resmi pengecualian untuk rencana akomodasi wisata berbayar. Jumlah kamar tidak otomatis mengecualikan. Pastikan model operasi dan penggunaan bangunan sebelum buka.

Bobot 8; faktor 0; diperoleh 0 dari 8; belum diperoleh 8. Verifikasi butir ini menambah 8,42 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Dokumen tidak ada dalam bahan yang diserahkan kepada AIREX; penerbitan belum dapat dikonfirmasi. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Jika model memerlukan izin hotel dan tidak ada izin maupun pengecualian yang terkonfirmasi, operasi berbayar jangka pendek tidak dapat dianggap diizinkan. Maksimal delapan kamar dan 30 tamu bukan pengecualian otomatis. Sewa bulanan ditinjau terpisah.
Tindakan: Sebelum menerima pemesanan, konfirmasi model dengan registrar dan izin terbit atau hasil inspeksi/penerimaan pemberitahuan; periksa fungsi bangunan, kontrak sewa serta aturan kompleks.

Government publication of Hotel Business Ministerial Regulation (No.2) B.E.2566
https://sciinfo.dss.go.th/rules/show/402

NACC official hotel licensing requirements discussion
https://www.nacc.go.th/naccbpam/categorydetail/20191124125640121/20260429150929?csrt=13222677259469642903

Royal Gazette · Hotel Business Regulation (No.2), 2023
https://ratchakitcha.soc.go.th/documents/140A052N0000000001200.pdf

18. Ror.1 · Safety · Inspeksi keselamatan dan Ror.1

Perlu klarifikasi

Kuesioner menggambarkan vila rendah terpisah. Inspeksi berkala tidak otomatis wajib bagi semua bangunan demikian. Periksa kategori, penggunaan dan proyek; minta hasil serta Ror.1 bila perlu.

Bobot 4; faktor 0,25; diperoleh 1 dari 4; belum diperoleh 3. Verifikasi butir ini menambah 3,16 poin dari 100 dengan keputusan keberlakuan lain tetap. Bukti belum lengkap, berupa draf/permohonan, atau memiliki persoalan terbuka. Keberlakuan belum ditetapkan secara final; bobot tetap dihitung sementara.

Konsekuensi yang mungkin: Pada bangunan yang wajib diperiksa, ketiadaan hasil terbaru membuat keselamatan dan kepatuhan belum terkonfirmasi. Kekurangan yang ditemukan dapat memerlukan perbaikan dan pembatasan penggunaan; Ror.1 tidak wajib untuk setiap vila. Tindakan: Tentukan kategori, jadwal dan lingkup inspeksi; bila berlaku minta laporan inspektur terdaftar, Ror.1 terbit serta bukti perbaikan.

Government procedure: compulsory building inspection categories and certificate
https://www.info.go.th/procedure/94e56d2c-72fe-4f95-94df-970d54ec9000/view

05 Prioritas dan tindakan

P1 · Operasi wisata

Sebelum buka

Butir 09 dan 17: operator dan ahli lokal menetapkan penggunaan serta izin. Penyelesaian membutuhkan dokumen terbit atau pengecualian resmi. Aor.1 hunian bukan pengganti.

P1 · Tanah, akses dan sewa

Sebelum komitmen

Butir 02, 03 dan 16: minta register terkini, akses sah dan kontrak terdaftar. Para pihak dan penasihat Thailand meninjau kewenangan, masa dan pembayaran. Perpanjangan tidak dijamin.

P2 · Zonasi dan lingkungan

Sebelum verifikasi selesai

Butir 04, 05 dan 10–12: pengembang memberikan rencana seluruh proyek dan parameter bidang. Ahli menilai keberlakuan serta meminta konfirmasi otoritas bila wajib.

P2 · Konstruksi dan denah disetujui

Sebelum serah terima

Butir 08 dan 18: cocokkan perubahan, pengawasan dan inspeksi wajib. Gambar AI di bawah menunjukkan format riwayat foto, bukan bukti pekerjaan atau keselamatan.

06 Langkah berikutnya

1. Peroleh paket terpadu bidang, bangunan dan operator; catat alasan ketidakberlakuan.

2. Konfirmasi register, akses, denah dan keberlakuan lingkungan dengan otoritas serta ahli.

3. Selesaikan persyaratan operasi wisata sebelum buka; permohonan bukan izin terbit.

4. Perbarui temuan dan skor setelah bukti diterima; nilai transaksi secara terpisah.

07 Lingkup dan batasan

Contoh properti ini menunjukkan laporan AIREX. Harga, luas, masa sewa, temuan dan skor hanya untuk skenario. Alamat, nomor bidang, referensi izin dan identitas nyata tidak digunakan. Dokumen dasar dan lampiran tidak diberikan.

18 butir mencerminkan persyaratan Thailand dan Phuket. Keberlakuan bergantung bidang, seluruh proyek, penggunaan, tahap dan transaksi. Aor.6, EIA/IEE, pembagian tanah, izin hotel dan inspeksi tidak otomatis wajib setiap vila.

“Terverifikasi AIREX” adalah status demonstrasi. Skor bukan izin, persentase dokumen, pendapat hukum atau jaminan imbal hasil. Tidak ada inspeksi atau verifikasi nyata atas contoh ini.

08 Sumber persyaratan resmi

Tautan menjelaskan persyaratan, bukan dokumen atau izin Villa Andaman Example. Tanggal riset hukum: 12 Oktober 2026.

DEMO · CONTOH PROPERTI

Tanah, transaksi dan bidang

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL registration guidance, lease/sublease registration
https://www.dol.go.th/media/813280771027636224/2026/01/UzNMD0Gjx4pkw6hd2HyWc5s8.pdf

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

Konstruksi dan lingkungan

Building Control Act B.E.2522 via official Bangkok government legal service
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

ONEP official EIA applicability FAQ
https://www.onep.go.th/faq/

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

Operator dan operasi

DBD DataWarehouse+
https://datawarehouse2.dbd.go.th/

DOL official response explaining 10-plot threshold and three-year aggregation
https://www.dol.go.th/question-answer/Q2603-000184

Government publication of Hotel Business Ministerial Regulation (No.2) B.E.2566
https://sciinfo.dss.go.th/rules/show/402

Government procedure: compulsory building inspection categories and certificate
https://www.info.go.th/procedure/94e56d2c-72fe-4f95-94df-970d54ec9000/view

Skala risiko dokumentasi

0–20 · Risiko dokumentasi kritis
Bukti dasar transaksi masih memiliki kekurangan besar. Dokumen utama perlu diperoleh dan ditinjau terlebih dahulu. Skor rendah berarti bukti belum cukup, bukan bahwa properti terbukti ilegal.

21–40 · Risiko dokumentasi tinggi
Sebagian bukti tersedia, tetapi pertanyaan penting mengenai hak, properti atau pengoperasiannya belum terselesaikan. Skor mencerminkan kekurangan bukti dan bukan bukti pelanggaran dengan sendirinya.

Skor saat ini · 43/100

41–60 · Risiko dokumentasi sedang
Bukti utama telah terkumpul sebagian. Keputusan memerlukan konfirmasi tambahan dan penyelesaian ketidaksesuaian yang dicatat.

61–80 · Dokumentasi perlu dilengkapi
Sebagian dokumentasi telah didukung bukti, tetapi dokumen atau pemeriksaan tertentu belum selesai. Satu dokumen wajib pun dapat menghambat perolehan hak, penggunaan atau penyewaan. Skor tidak memastikan penggunaan yang sah; pengajuan bukan berarti izin telah terbit.

81–100 · Kesiapan dokumentasi tinggi
Dokumentasi menunjukkan kesiapan tinggi dalam lingkup peninjauan yang dipilih. Dokumen tertentu mungkin masih diproses; status sebenarnya harus dicantumkan. Nilai ini tidak menjamin hak, izin, keselamatan atau hasil investasi.

Catatan laporan: AIREX · Contoh properti. Dokumen, skor dan gambar demonstrasi tidak terkait penawaran nyata dan bukan dasar transaksi.

DEMO · CONTOH PROPERTI

Kondisi terkini · dalam pembangunan

Visualisasi contoh properti. Gambar dibuat dengan AI; tanggal pemotretan bersifat ilustratif.



Fasad dan kolam · penyelesaian akhir
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2026 · Gambar dibuat dengan AI



Interior · pemasangan dan penyelesaian
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2026 · Gambar dibuat dengan AI

Riwayat pembangunan

Visualisasi contoh properti. Gambar dibuat dengan AI; tanggal pemotretan bersifat ilustratif.

Oktober 2025



Lahan kosong · sebelum pembangunan
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2025 · Gambar dibuat dengan AI

Januari 2026



Fondasi dan struktur kolam
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Jan 2026 · Gambar dibuat dengan AI

April 2026



Rangka, atap dan dinding
Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Apr 2026 · Gambar dibuat dengan AI

Riwayat pembangunan · lanjutan

Visualisasi contoh properti. Gambar dibuat dengan AI; tanggal pemotretan bersifat ilustratif.

Juli 2026



Penyelesaian dan lanskap

Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Jul 2026 · Gambar dibuat dengan AI

Oktober 2026



Pekerjaan akhir · kondisi terkini

Tanggal pengambilan ilustratif: 12 Okt 2026 · Gambar dibuat dengan AI